

劃定彰化市介壽新村都市更新地區
暨訂定都市更新計畫案

公開展覽用

彰化縣政府

中華民國114年 8 月

彰化縣都市更新計畫審核摘要表

項目	說明	
都市更新 計畫名稱	劃定彰化市介壽新村都市更新地區暨訂定都市更新計畫案	
擬定都市計畫 法令依據	都市更新條例第 6 條及第 9 條	
擬定都市更新 計畫機關	彰化縣政府	
本案公開展覽 起迄日期	公開展覽	—
	公開展覽 說明會	—
人民團體對本 案之反映意見	—	
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	縣 級	—

目錄

壹、 辦理緣起及法令依據.....	1
一、 計畫緣起.....	1
二、 法令依據.....	1
三、 劃定都市更新地區範圍.....	1
貳、 基本目標與策略.....	4
一、 都市更新目標.....	4
二、 都市更新策略.....	4
三、 都市更新公益性及必要性.....	4
參、 更新地區發展現況.....	5
一、 都市計畫概要.....	5
二、 周遭重大建設計畫.....	7
三、 周遭都市更新情形.....	8
四、 土地使用現況分析.....	10
五、 建築物使用現況.....	12
六、 土地所有權分析.....	14
七、 交通系統分析.....	15
八、 周邊公共設施概況.....	16
肆、 實質再發展概要.....	18
一、 整體發展構想.....	18
二、 土地利用計畫構想.....	19
三、 公共設施改善計畫構想.....	21
四、 交通運輸系統構想.....	24
五、 防災、救災空間構想.....	26
伍、 其他應表明事項.....	28

表目錄

表 1	更新地區採都市更新條例第六條檢核分析說明表.....	3
表 2	重大建設計畫與本計畫關係說明表.....	7
表 3	彰化市已公告知更新地區劃設情形說明表.....	8
表 4	計畫範圍現行都市計畫面積分配表.....	11
表 5	民國 113 年計畫範圍國土利用現況調查成果面積分配表.....	11
表 6	計畫範圍建築特性說明表.....	12
表 7	計畫範圍土地權屬說明表.....	14
表 8	基地周邊公共設施開闢狀況說明表.....	17
表 9	基地周邊公共設施供給量統計表.....	17
表 10	基地防災避難據點分派表.....	26

圖目錄

圖 1	劃定介壽新村為更新地區範圍示意圖.....	2
圖 2	計畫範圍所在現行都市計畫位置示意圖.....	5
圖 3	彰化市已劃定都市更新地區位置示意圖.....	9
圖 4	計畫範圍現況使用示意圖.....	10
圖 5	計畫範圍現行都市計畫示意圖.....	11
圖 6	民國 113 年計畫範圍國土利用現況調查成果示意圖.....	12
圖 7	計畫範圍建築構造別示意圖.....	13
圖 8	計畫範圍建築樓層別示意圖.....	13
圖 9	計畫範圍土地權屬示意圖.....	14
圖 10	介壽新村交通系統現況示意圖.....	15
圖 11	介壽新村範圍半徑 500 公尺內公共設施示意圖.....	16
圖 12	基地與周邊地區關係示意圖.....	18
圖 13	介壽新村土地使用計畫構想示意圖.....	20
圖 14	介壽新村公有土地分布位置示意圖.....	21
圖 15	人本交通環境建置模擬示意圖.....	25
圖 16	基地交通運輸系統改善構想示意圖.....	25
圖 17	基地都市防災、救災空間構想示意圖.....	27

壹、 辦理緣起及法令依據

一、 計畫緣起

彰化縣彰化市介壽新村位於八卦山腳下，並非新眷村時期(民國四十六～六十九年)婦聯會¹所興建的軍眷住宅，亦非正式移撥使用的眷舍；而是屬零星居民生活的眷村及警察宿舍所聚集而成。介壽新村鄰近建國科技大學、彰化中學、彰化高商、南郭國民小學等學區，宿舍現況老舊，且多數已閒置或廢棄毀損，僅少數幾戶有居住事實，除影響市區的發展及市容觀瞻外，亦存有公共安全、都市防災之疑慮，亟待透過都市更新操作重新規劃。

彰化縣政府為加速推動都市更新政策，擬針對介壽新村環境窳陋地區推動都市更新政策規劃及因應地區特性擬訂整體發展計畫，係為實質性之開發計畫，期藉由先期規劃作業確認更新案件之推動模式，藉以進行實質改善，同時翻轉經濟環境的衰敗。

二、 法令依據

依據〈都市更新條例〉第六條規定，基於都市安全以及防災必要，需整體辦理都市更新者。各級主管機關得視實際需要，劃定更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。

三、 劃定都市更新地區範圍

本基地緊鄰建興路(介壽橋)兩側，現況多屬閒置之縣有宿舍，且涵蓋多筆待活化之公有土地；另就都市計畫分區觀之，建興路(介壽橋)兩側皆屬完整住宅街廓，且東側街廓為彰化市都市計畫之邊界，其四周皆屬已開闢之公共設施，就其發展上應併同西側街廓做整體規劃，避免成為發展之孤島。爰將建興路(介壽橋)兩側街廓範圍予以劃設為介壽新村

¹ 指民國四十五年(1956)五月，成立之中華婦女反共抗俄聯合會；後於民國五十三年改名中華婦女反共聯合會，即婦聯會。

公辦都市更新地區，除做整體性之規劃外，並針對建興路(介壽橋)東側街廓較起伏的地勢，共同納入更新計畫中，予以重整土地。

依據都市更新條例第六條規定辦理，由彰化縣政府主導，擬以完整街廓為原則劃設公辦都市更新地區，建議劃設範圍包含建興路(介壽橋)東西兩側街廓，北以中興路為界，南至介壽北路108巷。兩個街廓總面積約9.171公頃，後續再依需求劃設優先更新單元，逐步推動都市更新作業。



圖 1 劃定介壽新村為更新地區範圍示意圖

都市更新條例第六條：有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- (一) 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (二) 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- (三) 建築物未符合都市應有之機能。
- (四) 建築物未能與重大建設配合。
- (五) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- (六) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- (七) 經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- (八) 特種工業設施有妨害公共安全之虞。

表 1 更新地區採都市更新條例第六條檢核分析說明表

項目		計畫範圍分析	檢核結果
一	建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。	基地內建物多屬 3 樓以下的且屋齡達 30 年以上之建築，尤其近介壽橋之警察宿舍屬磚造結構，具防火安全疑慮。	符合
二	建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。	1. 基地內未規劃細部計畫道路。 2. 既有巷弄路寬不足 4 公尺，行車以及救災不便。	符合
三	建築物未符合都市應有之機能。	基地內已多處房舍呈現閒置狀況，未能妥適運用，具防火以及都市安全之疑慮。	符合
四	建築物未能與重大建設配合。	基地西側連接大埔截水溝堤岸道路拓寬工程，未來完工後，可向西通往省道台 17 線及省道台 61 線至彰濱工業區。本基地現況無法因應道路工程完工後，提供工業區通勤人口相關服務性機能。	符合
五	具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。	109 年 5 月至 6 月彰化縣政府依文化資產保存法第 15 條規定辦理文化資產價值評估結果，本基地內建物不具文化資產價值。	未符合
六	居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	基地內部分建築年久失修且多年未有人居住，部分房舍雜草叢生及屋瓦破損，具有妨礙公共衛生或社會治安之疑慮。	符合
七	經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。	未符合前述情形。	未符合
八	特種工業設施有妨害公共安全之虞。	未符合前述情形。	未符合

貳、基本目標與策略

一、都市更新目標

基於強化建築物之安全性能以及抗災能力，並改善生活環境、提升區域生活水準下，針對介壽新村全區予以劃設為更新地區。此外，為能促進以及推廣彰化縣公辦都市更新案，擬以本案作為潛力點，透過辦理都市更新，期能有效作為政策指標地區，整體發展目標如下：

- (一) 透過都市更新之推動完成公共設施、都市防災整備工作。
- (二) 依地區特性擬定整體更新計畫，作為各更新單元劃定及發展依據。
- (三) 透過都市更新權利變換機制，建立公私部門合作平台。
- (四) 利用更新計畫重建地區都市發展脈絡、創造地區特色軸線。

二、都市更新策略

(一) 整備都市整體發展，改善環境品質

運用原來低度利用或閒置之公有土地，作為都市再生策略示範地區。透過通廊、人行步道及建築基地退縮空間，結合周邊學區特性，塑造完整且連續的步行廊道，營造友善的步行環境及優質學區。

(二) 空間調整策略

提供地區所需之社會福利設施或其他公益設施，以健全郊區居住服務機能。透過串接公共開放空間（如綠廊、園道、停車場等），提升社區環境品質活力。

三、都市更新公益性及必要性

- (一) 藉由閒置房地再發展改善窳陋環境。
- (二) 對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態皆具有正面貢獻。
- (三) 落實民眾期待，回饋青創基地，創造地方公益嘉惠里民。
- (四) 規劃適當規模住宅單元，以延續都市活動與功能。
- (五) 提供一定比例地區性公益回饋，增益社區公共生活空間。

參、更新地區發展現況

一、都市計畫概要

(一) 土地使用概述

依據民國108年發布實施之變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)案資料顯示，本計畫區位於彰化市都市計畫區東南側，土地使用分區皆屬住宅區。



圖 2 計畫範圍所在現行都市計畫位置示意圖

資料來源：彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)案

(二) 土地使用分區管制要點

相關土地使用分區管制要點規定如下：

計畫名稱	土地使用分區管制																
變更彰化市主要計畫 (第二次通盤檢討)案	☞ 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 ☞ 為考量都市發展，訂定退縮標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。實施區段徵收或市地重劃及 <u>1,000 平方公尺以上基地</u> 由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。 住宅區：退縮建築自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 1、臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。 2、退縮建築部分均得計入法定空地。 ☞ 住宅區及商業區之建築基地，其停車空間設置規定如下： 1、於實施區段徵收或市地重劃地區(本計畫發布實施前已完成配地者除外)，及 1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高強度之整體開發地區，其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設汽車及機車(或自行車)各一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺未達整數其零數應增設汽車及機車(或自行車)各 1 部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。 2、機車(或自行車)停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。 ☞ 為鼓勵住宅區及商業區之建築基地整體合併建築使用及留設開放空間，訂定下列獎勵措施： 1、為鼓勵大基地開發及加速本計畫區土地開發建設，符合一定規模基地酌以給予獎勵，其獎勵規定應依下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>開發基地規模(m²)</th><th>獎勵額度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000(含)以上，未滿 3,000</td><td>基地面積 X 基準容積率 X10%</td></tr> <tr> <td>3,000(含)以上，非完整街廓</td><td>基地面積 X 基準容積率 X12%</td></tr> <tr> <td>3,000(含)以上，完整街廓</td><td>基地面積 X 基準容積率 X15%</td></tr> </tbody> </table> 2、為提升都市防災功能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基地面積乘以基準容積率之 5%。 (1)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 (2)與建築線距離境寬度最小不得低於 6 公尺。 (3)基地如設置兩棟以上之建築物，其兩棟建築物間之距離及同一棟內不相連之二棟建築物之距離應達 8 公尺。 (4)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災範圍內，已達消防救災可及化。 3、為打造海綿都市及提升都市水保性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵： <table border="1"> <thead> <tr> <th>(法定建蔽率+10%)-實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥10%</td><td>基地面積 X 基準容積率 X5%</td></tr> <tr> <td>≥15%</td><td>基地面積 X 基準容積率 X8%</td></tr> <tr> <td>≥20%</td><td>基地面積 X 基準容積率 X10%</td></tr> </tbody> </table> 4、基地法定停車空間以集中設置且具共同入口者，獎勵基地面積乘以基準容積率 5%。 上述相關獎勵措施加計相關規定之獎勵容積總額不得超過基地面積 X 基準容積率 20%。	開發基地規模(m ²)	獎勵額度	1,000(含)以上，未滿 3,000	基地面積 X 基準容積率 X10%	3,000(含)以上，非完整街廓	基地面積 X 基準容積率 X12%	3,000(含)以上，完整街廓	基地面積 X 基準容積率 X15%	(法定建蔽率+10%)-實際開挖率	獎勵額度	≥10%	基地面積 X 基準容積率 X5%	≥15%	基地面積 X 基準容積率 X8%	≥20%	基地面積 X 基準容積率 X10%
開發基地規模(m ²)	獎勵額度																
1,000(含)以上，未滿 3,000	基地面積 X 基準容積率 X10%																
3,000(含)以上，非完整街廓	基地面積 X 基準容積率 X12%																
3,000(含)以上，完整街廓	基地面積 X 基準容積率 X15%																
(法定建蔽率+10%)-實際開挖率	獎勵額度																
≥10%	基地面積 X 基準容積率 X5%																
≥15%	基地面積 X 基準容積率 X8%																
≥20%	基地面積 X 基準容積率 X10%																

擬定彰化市
細部計畫書

二、周遭重大建設計畫

與本基地周邊相關之重大建設計畫彙整如下表說明：

表 2 重大建設計畫與本計畫關係說明表

計畫名稱	計畫概述	與本計畫關係
大埔截水溝堤岸拓寬工程	計畫內容：工程位於彰化市，起於台 19 線彰水橋至中興路口止，堤岸南北岸兩側各配置 9 公尺寬雙線道路，全線長度約 4.5 公里，總經費為 35 億元。 計畫目標：工程完工後除有效改善彰化市道路交通壅塞問題，並可發揮彰化市南外環道路功能。 辦理情形：目前辦理用地取得及工程發包作業。 	拓寬工程位於本計畫基地西南側之聯外道路，未來可有效提高基地南側交通疏運功能，對於本基地對外交通聯繫有直接之效益。
彰化縣長照 2.0 多功能服務中心暨衛福大樓	計畫內容：位彰化市介壽北路 108 巷近介壽新村旁，新建地下 1 層地上 6 層長照衛福大樓，提供綜合式長照服務，面積約 3,912 平方公尺。新社福大樓一樓設置失智據點，照顧在地長者；二樓設立托嬰中心；三、四樓日間照顧中心；五樓是身心障礙者生涯轉銜個管中心；六樓是彰化區社會福利服務中心。 計畫目標：提供長照衛福據點，培養與訓練相關專業人員，推動多項福利政策與緊密聯繫福利機構。 辦理情形：業於民國 110 年 9 月 10 日開工，工期 735.5 日曆天，民國 112 年 9 月竣工。 	目前建設已完成，但尚未開放使用，預計開放後將可提供本計畫基地相關幼老需求之社會福利場館，增加本基地周邊服務機能。

三、周遭都市更新情形

彰化市為彰化縣人口最密集之地區，人口的成長同時帶動彰化市整體都市發展，但隨著都市發展與擴充，彰化市境內可建築土地開發已趨於飽和。爰此，彰化縣政府積極推動以及辦理都市更新，目前彰化市已公告之更新地區計有五處，包含彰化市舊城區都市更新地區、彰化火車站北區都市更新地區、彰化縣彰化市民生段982地號等3筆土地都市更新地區（喬友大樓都市更新案）、彰化市警察宿舍周邊地區以及彰化市南郭宿舍群周邊都市更新地區等。個案相關辦理情形如下表說明：

表 3 彰化市已公告知更新地區劃設情形說明表

更新地區	面積 (公頃)	更新地 區類型	更新單元	辦理目的	公告日期
彰化火車站北區都市更新地區	33.37	都市計畫劃定	規劃 5 處開發單元	為行政院「加速推動都市更新方案」擇定加速推動地區之一，係為促進土地有計畫再開發利用、復興都市機能、改善居住環境、增加公共利益等而擬定都市更新計畫。 計 5 處開發單元，其中開發單元 1 為原台鐵宿舍群，開發單元 2 現已有實施者辦理都市更新事業計畫等相關作業程序中。範圍除現行計畫之綠園道用地外，全數劃設為公園用地，其開發方式如下： 1. 臺灣鐵路管理局應依彰化縣政府正式函文通知之時程內完成公園用地內之地上物清理事宜。 2. 興闢公園用地公共工程費用由地方政府編列預算或向中央政府爭取都市更新關聯性工程費補助。	101.03.30
彰化市舊城區都市更新	59.19	都市計畫劃定	4 處(定光佛廟、鐵路醫院、原市 20 用地、慶安宮南側)	因歷代都市發展及擴充，使舊城區面臨公共開放空間匱乏、公設服務機能不足、建築物老舊及生活環境品質降低等問題，因此為了帶動彰化市舊城區再發展，並朝永續文化舊城之目標邁進，提升民間主動投入與更新而擬定之先期規劃案。	103.08.18

更新地區	面積 (公頃)	更新地區類型	更新單元	辦理目的	公告日期
彰化縣彰化市民生段 982 地號等 3 筆土地都市更新地區(喬友大樓)	0.13	迅行劃定	-	喬友大樓因經營不善，加上地震、火災等因素，影響地方發展判定為危樓；喬友大樓現已拆除，因土地皆屬私有，現由所有權人進行自辦都市更新，擬新建地上 26 樓、地下 4 樓的純住宅大樓。	110.12.20
彰化市警察宿舍周邊地區	13.13	都市計畫劃定	2 處(華山路警察宿舍、彰化魚市場)	位彰化舊縣城西南側外圍，緊鄰「彰化市舊城區都市更新地區」南側，現面臨人口、產業及居住環境老化問題；此外，整體環境空間存在巷弄狹小、建物老舊問題，因此具更新活化必要，期透過納入人本交通概念，促進老舊街區轉型。	112.07.25
彰化市南郭宿舍群周邊都市更新地區	7.43	都市計畫劃定	2 處(南郭宿舍群、台電宿舍)	南郭宿舍群現屋齡老舊，且其建築及公共空間業已年久失修，民國 108 年發生之火災造成兩幢日式宿舍燒毀，顯示歷史文化資源暴露於建築窳陋中缺乏維護、地區防災設施不足的風險中。此外，南郭宿舍群周邊道路狹小、私有建物密度高，且其外觀老舊斑駁，具公共安全之疑慮，急需更新活化。	112.12.07

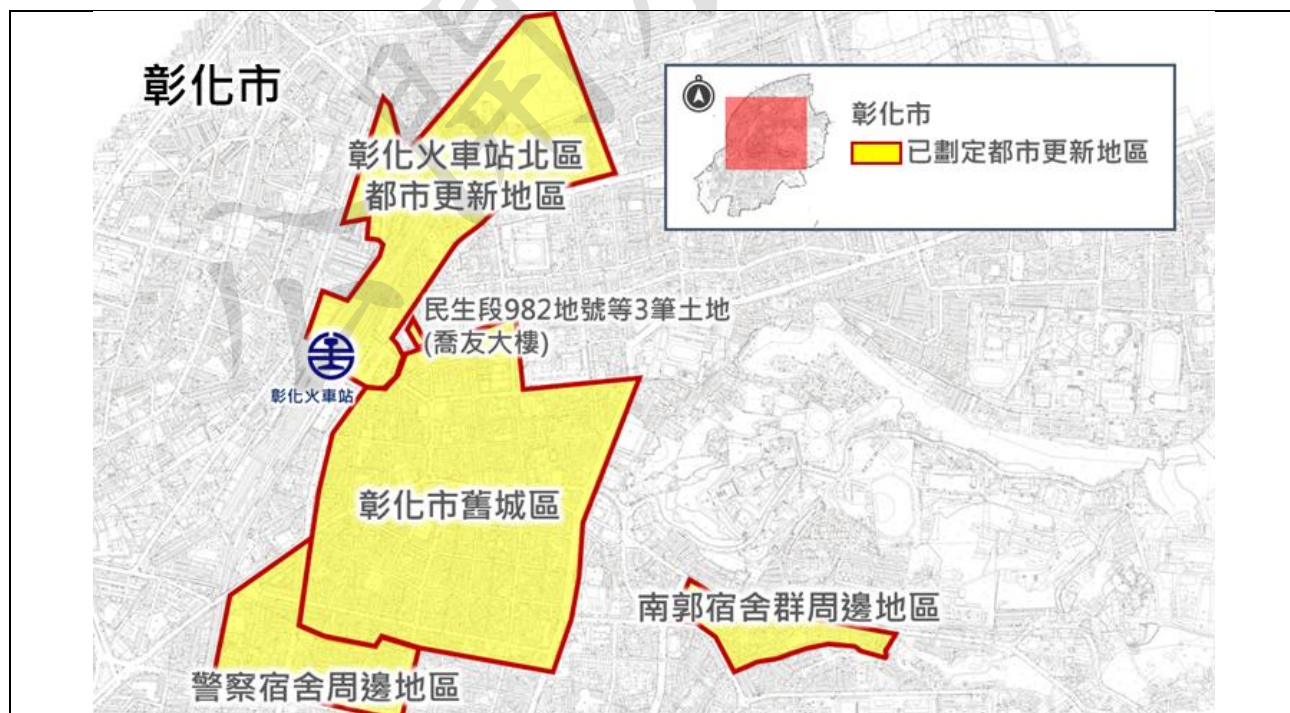


圖 3 彰化市已劃定都市更新地區位置示意圖

四、土地使用現況分析

本基地介壽新村位於八卦山下之介壽橋東西兩側，行政範圍屬介壽里，現以住宅使用居多；其中建興路(介壽橋)兩側多屬磚造之警察宿舍以及縣有宿舍，其屋況老舊不佳，且閒置已久無人居住；再者，巷弄間僅4-6米道路，恐有影響社區安全及防災的疑慮。

介壽新村南側為陸軍司令部列管的彰化縣「太極新村」基地所改建的國宅軍眷。另外，縣府在彰化市介壽新村周邊，闢建多功能「長照衛福大樓」，作為日照中心、失智據點、多機能長照據點、托嬰中心、彰化夢想館和家庭福利中心。

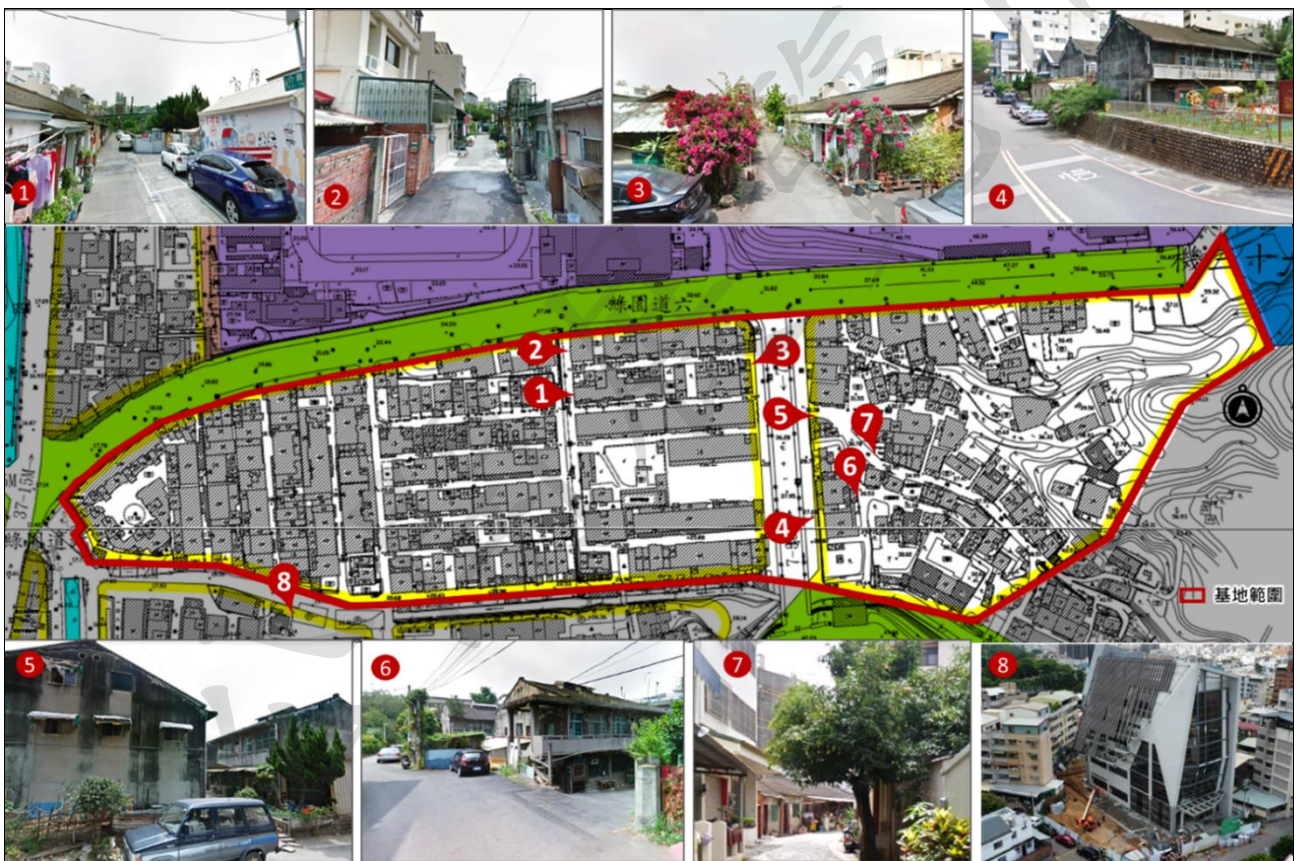


圖 4 計畫範圍現況使用示意圖

本基地位於「彰化市都市計畫區」內，合計9.19公頃，依都市計畫之土地使用分區為住宅區及道路用地，住宅區為8.71公頃；道路用地為0.47公頃。本基地住宅區依土地使用分區管制要點，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。

表 4 計畫範圍現行都市計畫面積分配表

項 目		面積（公頃）	佔範圍面積比例（%）
土地使用分區	住宅區	8.7178	94.83
	道路用地	0.4753	5.17
合計		9.1931	100

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

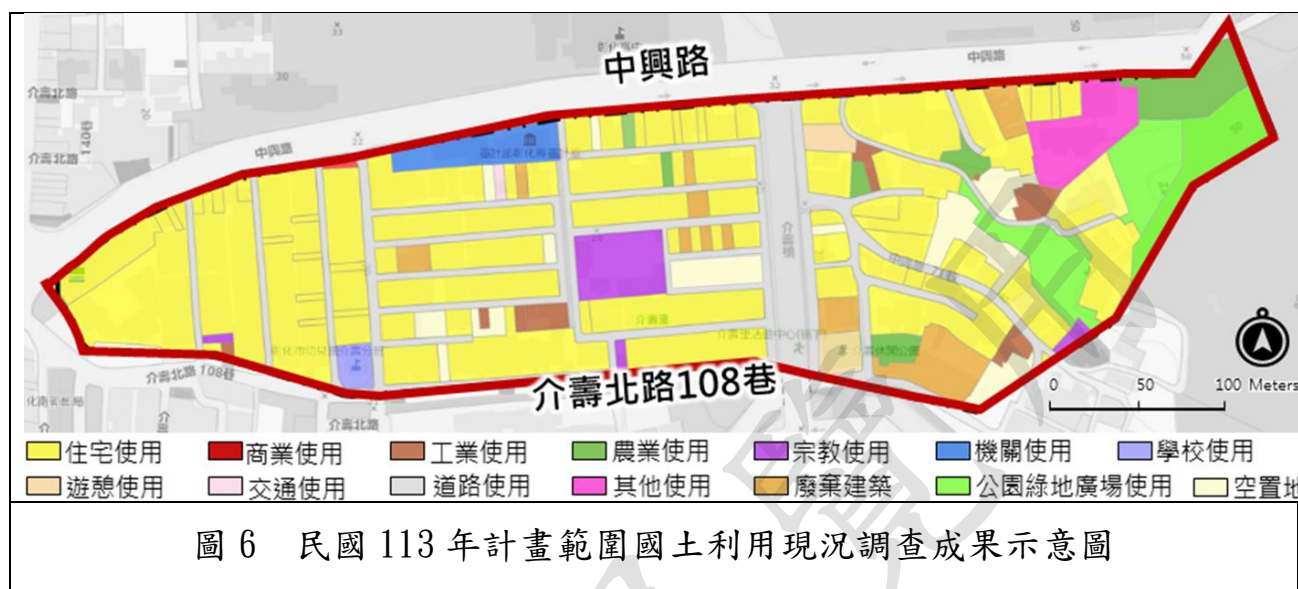


另依民國113年6月7日內政部國土測繪中心之國土測繪圖資服務雲之更新資料，本基地的國土利用現況調查成果顯示範圍半數以上為住宅使用，面積約為4.87公頃。其餘少部分為宗教、機關或是工業使用。

表 5 民國 113 年計畫範圍國土利用現況調查成果面積分配表

項 目	使用面積（公頃）	估計計畫範圍面積比例（%）
住宅使用	4.8720	53.00
商業使用	0.0099	0.11
工業使用	0.1545	1.68
農業使用	0.3126	3.40
宗教使用	0.2334	2.54
機關使用	0.1765	1.92
學校使用	0.0516	0.56
遊憩使用	0.1009	1.10
公園綠地廣場使用	0.6314	6.87
交通使用	0.0125	0.14
道路使用	1.6221	17.64
排水道使用	0.0069	0.08

項 目	使用面積（公頃）	估計畫範圍面積比例（%）
其他使用	0.2344	2.55
廢棄建築	0.3602	3.92
空置地	0.4142	4.51
合計	9.1931	100.00



五、建築物使用現況

本基地建築計700棟，構造多數為鋼筋混凝土造；其次區內夾雜不少磚造以及鐵皮鋼架之房舍。另就建築樓層以及屋齡狀況觀之，基地整體多屬低樓層之建築，以2-4樓之房舍最多，1層樓之建築則多屬民國70年以前之宿舍，現況多已閒置並呈現窳陋之樣態，5樓以上多數為屋齡較低之建築。

表 6 計畫範圍建築特性說明表

建築樓高		數量(棟)	百分比(%)	投影面積(m ²)	百分比(%)
樓層別	1樓	235	33.57	14,977.4156	36.27
	2 - 4樓	389	55.57	19,589.7986	47.44
	5 ~ 6樓	60	8.57	3,632.1377	8.79
	7 ~ 11樓	16	2.29	3,099.4428	7.50
	總 計	700	-	41,298.7947	-

建築構造		數量(棟)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
構造別	磚造	119	17.00	8,174.09601	19.79
	鋼筋混凝土造	537	76.71	2,9626.9961	71.74
	鐵皮	44	6.29	3,497.70255	8.47
	總計	700	-	41,298.7947	-

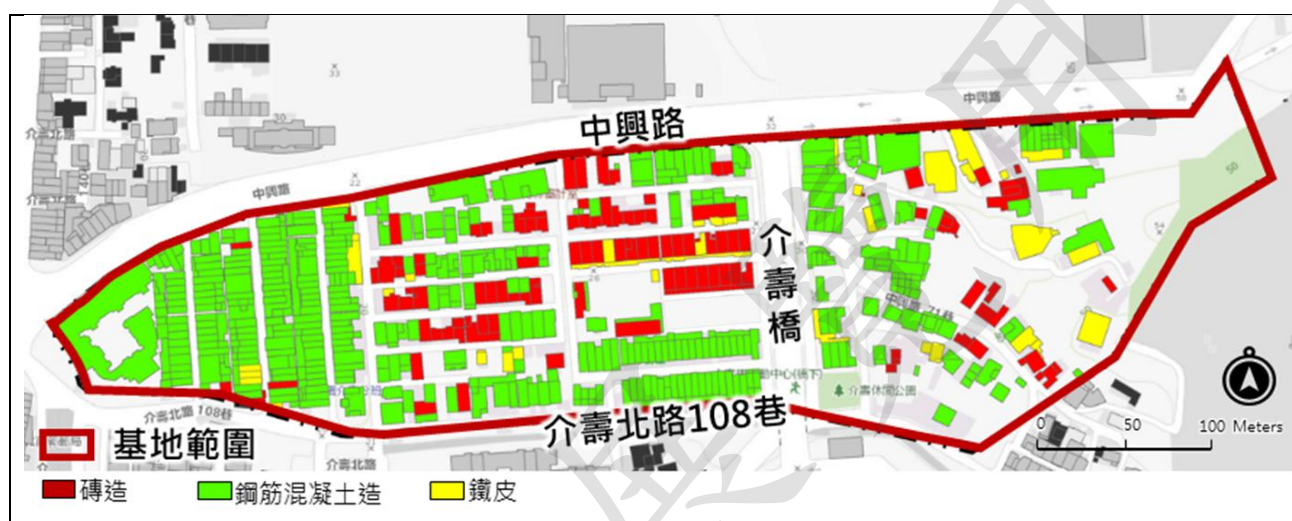


圖 7 計畫範圍建築構造別示意圖

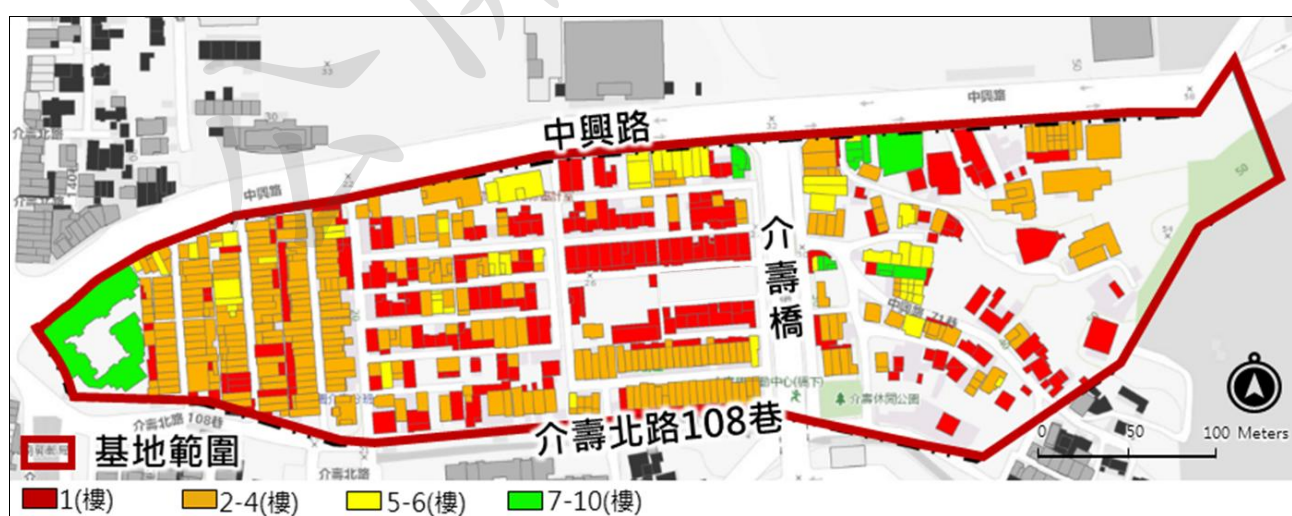


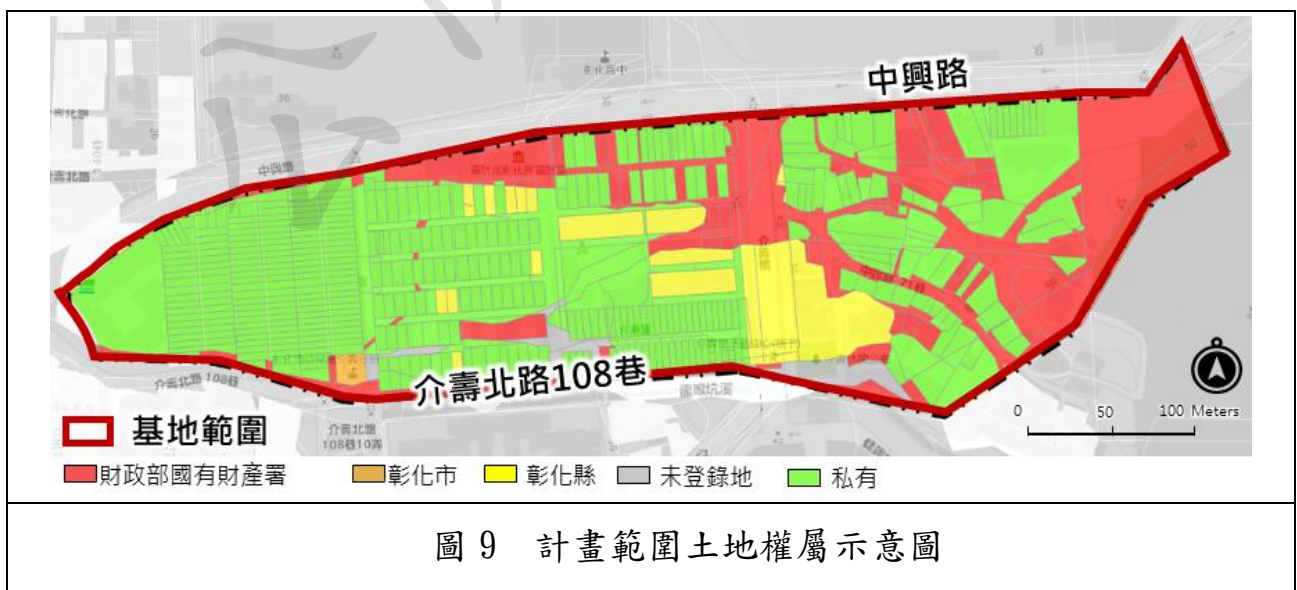
圖 8 計畫範圍建築樓層別示意圖

六、土地所有權分析

本基地面積計 9.19 公頃，土地地籍屬彰化所南郭段南郭小段，合計土地筆數 722 筆，其中以私有土地所占面積及筆數之比例較高，計面積約 5.37 公頃，土地 524 筆；其餘公有土地面積約 3.59 公頃，土地 198 筆，為財政部國有財產署、彰化縣以及彰化市所有；未登錄土地為 0.23 公頃。針對基地之私有土地，後續可透過地方說明會進行整合民眾意見後，再予以調整基地範圍。而公有土地較密集區塊則可作為優先劃定更新單元，進行都市更新相關作業，帶動地方自主更新的風潮。

表 7 計畫範圍土地權屬說明表

所有權人/管理者			土地筆數	面積 (公頃)	佔計畫範圍面積比例 (%)
私有土地			524	5.3678	58.39
公有 土地	中華民國	財政部國有財產署	162	2.7378	29.78
	彰化縣	彰化縣政府	34	0.8228	8.95
	彰化市	彰化縣彰化市公所	2	0.0320	0.35
	小計		198	3.5926	39.08
未登錄地			-	0.2327	2.53
合 計			722	9.1931	100.00



七、交通系統分析

本基地現況主要聯外交通道路為北側25公尺路幅寬的中興路以及南側12公尺路幅寬的介壽北路108巷，可沿中興路往西串接到中山路、中正路及金馬路等南北向聯外道路；以北則可透過南郭路一段與中山路串接。基地透過便捷的交通路網可與台鐵彰化站、彰化市市區、彰化縣政府、八卦山自然生態園區等地區聯繫。



圖 10 介壽新村交通系統現況示意圖

基地內多為4至6公尺的巷道，作為社區居民生活及通勤使用，少有外來汽機車進入。惟介壽新村的建物多為超過60年的屋齡，巷弄間除路邊停車影響車輛通行外，亦有物品長期堆置，恐有影響社區安全及防災的疑慮。



介壽新村巷弄間道路現況

八、周邊公共設施概況

以本基地中心為圓心，半徑500公尺內主要包含彰化市都市計畫以及八卦山風景特定區，以現行都市計畫土地使用分區進行基地周邊公共設施開闢狀況的比對，多數公共設施皆已開闢完成；唯彰化市都市計畫廣場兼停車場用地、醫院用地未開闢，另部分綠地尚未全數開闢完成。顯示基地開發後，周邊能提供完善的行政、學校、公園的機能，唯在停車以及醫療部分相關機能上，存在供給上之疑慮。



內政部警政署保安警察第四總隊(機五)



彰化體育場(體)

表 8 基地周邊公共設施開闢狀況說明表

都市計畫/用地別及編碼			面積 (公頃)	現行用途	開闢率 (%)
彰化市計畫 彰都畫	機關用地	機五	1.45	內政部警察署保安警察第四總隊	100
		機三十	0.28	衛生局	100
		機三十一	2.50	保警大隊	100
	學校用地	文小十四	3.83	南郭國小及附設幼兒園	100
		文高十六	5.04	彰化高中	100
		文高十七	9.08	彰化高商	100
		文教二	4.48	建國科大	100
	廣場兼停車場用地	廣停十三	0.19	零星建物	0
	停車場	停六	0.23	中興路停車場	100
	公園用地	公一	54.76	八卦山公園	100
	鄰里公園兼兒童遊戲場	公(兒)二	1.15		100
		公(兒)三	0.33	南瑤公園	100
	綠地		1.85	-	部分開闢
	綠地(兼供溝渠使用)		6.30	綠地及溝渠	
	綠園道用地		18.26	建國南北路、中興路、旭光路、林森路、台糖廢鐵道、中華西路以南鐵路用地東側及文教二西側	
八卦山風景區 特計畫	醫院用地		1.40	未開闢	0
	體育場用地		15.40	彰化縣立體育場	100
	學校用地	文大	23.08	國立彰化師範大學(寶山校區)	100
八風定畫	公園用地	公(一)	4.95	華陽公園	100

資料來源：擬定彰化市細部計畫(109)、「變更八卦山脈風景特定區主要計畫(彰化縣部分)(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」及「擬定八卦山脈風景特定區計畫(彰化縣部分)細部計畫案」(112)

表 9 基地周邊公共設施供給量統計表

公共設施名稱	設施供給量	使用率
停六(中興路停車場)	汽車車位：52 身障車位：2	平日主要提供洽公民眾停車之用，平均停車率可達8成以上

肆、 實質再發展概要

一、 整體發展構想

本基地緊鄰建國科技大學、彰化中學、彰化高商、南郭國民小學等學校，屬於優質學區；此外，西北側鄰近屬自然生態之八卦山自然生態園區、南側緊鄰屬休憩性質的彰化體育館以及華陽公園，另由中興路行車僅3分鐘即可抵達縱貫公路臺1線(中山路二段)至彰化縣市主要的行政商業核心。再者，配合大埔截水溝堤岸道路拓寬工程²以及長照衛福大樓興建的契機下，本基地周邊未來亦能提供交通及長期照護服務的優勢。為健全都市防災機制，復甦都市機能並增加休憩綠地與公共開放空間，善用介壽新村之區位條件優勢，由彰化市都市計畫區東南邊陲地帶之邊緣化情形轉變為宜居之新家園。



² 工程起點為台 19 線彰水橋，往東跨越國道 1 號高速公路及穿越縱貫鐵道後，沿線與省道台 1 線、縣道 137 線等平交，終點銜接至中興路口止，堤岸南北岸兩側各配置 10 公尺寬雙線道路，全線長度約 4.5 公里，另兩側堤岸道路採懸臂式擋土牆配置。本工程完工後將可有效改善彰化市道路交通壅塞問題，可銜接洋仔厝溪堤岸道路，一路向西通往省道台 17 線及省道台 61 線，建構彰化縣北橫路廊，沿線工業區及景點均可受惠，帶動北彰化地區繁榮發展。

二、土地利用計畫構想

根據內政部戶政司統計，民國113年11月底彰化市人口約22.3萬人，彰化市人口密度每平方公里約3,406人，為全臺灣人口密度最高的縣轄市，且7成以上人口集中都市。面對現今生育率快速下降，高齡化與少子化的社會，又在自然極端氣候的影響下，災害與快速升溫將造成居住環境的嚴峻挑戰。爰此，內政部提出「智慧型生態住宅社區」，擬透過結合並運用智慧及綠色科技的突破與創新，搭以網路、雲端技術與物聯網等的應用普及，來對應自然與社會環境的衝擊挑戰。

有鑑於現行彰化市中心之住宅區人口過度密集，公共設施因人口過多而不堪負荷，停車空間不足、道路彎曲狹窄、公園綠地嚴重不足，以及過於仰賴私人運具，排放大量廢氣造成空氣汙染使生活環境逐漸惡化，導致居住環境品質不佳等問題。基於區隔市中心及本基地不動產住宅市場定位，就本基地之區位條件，提出「智慧型生態住宅社區典範」的定位，期能在本基地配合國土署重大營建政策，予以落實生態建築、綠建築及智慧建築等政策。

參酌「臺北市公共住宅智慧社區建置規範手冊2.0版」之概念，搭以考量本基地現況需求，未來朝向「智慧型生態住宅社區」之空間規劃，宜以社區需求，採主動設計方式協助提升社區生活環境，以被動設計手法促進社區之「安全」、「健康」、「便利」、「舒適」、「節能」、「減碳」、「生態」與「環保」各項環境品質。擬採街廓開發方式及降低建蔽率，於區內留設大量開放空間以提升居住生活品質。另於本基地新設青創基地，以利延伸以及鏈結周邊學術資源，而針對較缺乏商業服務設施部分，透過規劃智慧型生態住宅社區輔以零售商業，調整都市機能，帶動周邊老舊地區更新開發。



圖 13 介壽新村土地使用計畫構想示意圖

(一) 大面積公有土地優先辦理都市更新

針對基地內公有土地部分，首要篩選大面積且低度使用之公有土地，如下圖 A、B，進行優先更新單元之劃設，透過政府主導以及整合協調，改善實質環境，並賦予地區新的機能，藉由推動更新事業，導入商業、生活及公共服務等都市機能，使其能夠因應基地需求以及適應周邊環境發展。

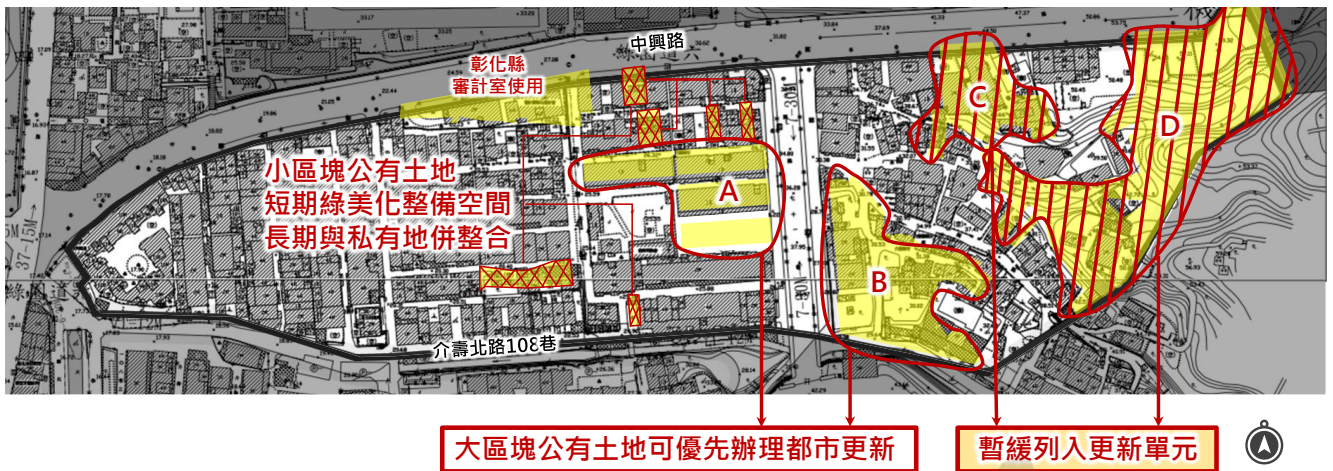


圖14 介壽新村公有土地分布位置示意圖

(二) 小面積公有土地，短期綠美化長期劃設鄰里性公園

小面積之公有土地，由於較不具備開發規模效益，短期內亦較難以展現都市更新示範效果，擬透過綠美化措施，提升都市景觀，增加都市綠腹地，長期可透過整合私有土地，共同辦理都市更新，作為留設鄰里性空間之公共設施使用。其中區塊 C 及 D 目前皆屬閒置空地，且地勢起伏較顯著，爰暫緩列入。

(三) 私有土地-鼓勵及輔導更新

私有土地部分，建議透過目前彰化縣政府委外成立之「彰化縣自主更新輔導團」的執行機制，提供地主顧問諮詢，協助整合所有權人更新意願，鼓勵民眾透過建築容積獎勵、建蔽率及建築物高度得以酌予放寬、稅捐減免、補助等優惠措施，創造地主參與都市更新的誘因。藉以因應都市整體發展需求以及配合公辦都市更新，共同提升居住環境品質。

三、公共設施改善計畫構想

因本更新地區全屬住宅區，為能營造優質的都市生活空間以及環境，妥適規劃及利用既有街角、巷口等開放空間，設計綠化空間，藉由重點區段的局部改造，發揮亮點工程的外溢效果，作為改善地區景觀之觸媒，並誘發住宅區內生活巷弄自主綠美化的作用。另依據「內政部都市更新

委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」³，本更新地區後續可循第五點(四)⁴辦理都市更新地區關聯性公共工程，針對需興修之周邊重要公共設施之規劃設計以及工程經費進行申請。

(一) 建構綠帶開放軸線空間

目前介壽橋下既有巷道及停車空間主要作為停車空間使用，然因介壽橋天際線的視覺關係，使其東西兩側都市景觀的連結較為薄弱，規劃導入生態綠美化，重塑都市景觀風貌，試圖將空間轉換為多層次的開放系統，創造視覺性的穿透感以及和諧環境的休憩氛圍。爰此，透過活化再利用介壽橋底之公共開放空間，予以增加城市綠覆面積及不同尺度之活動休憩空間，並規劃以及設計活動空間之鋪面，使其與道路有所區隔；此外，於街道家具中搭配夜間照明美化社區，或於主要出入口裝置藝術空間以及綠美化，帶動周邊面狀之建築改善與活動引入。



介壽橋下既有巷弄及停車空間



³ 中華民國 111 年 11 月 29 日台內營字第 1110820091 號函修正。

⁴ 都市更新地區關聯性公共工程：

- (1)以實施政府主導都市更新事業而需興修之周邊重要公共設施為限。土地取得及維護費用不予補助。
- (2)補助額度及計畫期程應由執行機關辦理現勘並提報本部都市更新推動小組審查後，報請本部核定。

	
	
綠美化	
	
租用商店	
	
	
休憩空間	開放式舞台和戶外空間
橋下空間再利用案例	

（二）規劃街角做為開放空間

考量本更新地區內整體發展已達飽和，僅少數閒置之空地，於指定新開發建築及都市更新時，應於重要交通節點留設街角開放空間並提供一定獎勵措施，除使行人穿越道路時有較安全的等待空間外，讓巷弄及街角施以小型優化綠化工程，以達到創造都市綠地，提升都市景觀效果之目標。此外，基於補充地區休憩空間及鼓勵私有未開闢基地之空地綠美化，另可透過分散式節點綠化提高地區之綠覆率，同時可藉由工程費用補助或地價稅的減免，獎勵私有閒置土地設置綠地公園、運動場或簡易藝文活動廣場等設施開放供公眾使用。



四、交通運輸系統構想

（三）既有巷道與都市計畫配合

本更新地區並無細部計畫，考量既有巷道已成為地區重要生活路徑，並可與街廓外之都市計畫道路形成完整道路系統，故應於更新單元進行擬思考劃設道路用地之必要性，並配合訂定相關都市更新獎勵機制以完善道路系統之開闢。

（四）建置人本交通環境

更新範圍鄰近南郭國小、彰化高中、彰化高商、建國科大、彰化師大等學校，現由中興路、介壽北路及大學路通勤即可滿足不同生活階段就學需求。建議透過都市更新或整體開發，運用智慧城市概念完善更新範圍內人本道路，設計友善標線型人行空間，並設置必要車擋柱避免車輛違停佔用等，逐步建構地區良好巷弄系統以及更安全的通學街區。

五、防災、救災空間構想

本計畫更新地區未來防災需求依彰化市都市計畫所訂之都市防災計畫進行防災據點及路線之規劃，將計畫區周邊如公園、學校等場所設定為本計畫之開放、避難空間，用以區隔災害成因及防範其蔓延，並應減少永久性障礙物之設置，以維持其開放性並隨時作為臨時防災據點。

(一) 道路路網系統

更新地區以中興路(20公尺)為聯外緊急道路，須優先保持暢通之運輸功能；其次為緊鄰本更新地區的介壽北路(15公尺)為救援運輸道路，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑。避難輔助道路則為介壽北路108巷(12公尺)以及周邊之大學路(12公尺)。

(二) 防災避難據點

防災避難據點包含避難場所、臨時避難收容場所以及長期收容所，係以公園、學校做為災害發生時安置居民之防災責任處所，本更新地區緊鄰建國科技大學、彰化中學、彰化高商、南郭國民小學等學校，又南側緊鄰屬彰化體育館以及華陽公園，後續將視災害程度提供避難空間與臨時醫療場所，發揮防災組織體系緊急組構及指揮統籌功能。

表 10 基地防災避難據點分派表

防災避難據點	說明	分派據點		路線
		介壽橋西側	介壽橋東側	
避難場所	收容暫時無法直接進入安全避難場所之避難人員為主，應於計畫區內留設之開放空間為防災發生時，第一緊急避難場所。	介壽橋下	介壽休閒公園	基地道路
臨時避難收容場所	作為安置居民之臨時性場所，提供災害發生後3至28天期間居民的臨時性住所，性質以搭設帳篷或公部門安置居民所用。	彰化體育館	華陽公園	大學路
長期收容所	為提供災後都市復建完成前避難生活所需設施，並且是當地避難人員獲得資訊之場所，以中小學為主。	建國科技大學、南郭國民小學	彰化中學、彰化高商	介壽北路

(三) 醫療救援場所

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，指定彰化基督教醫院為更新地區主要急救責任醫院，其距離更新地區約1.5公里，車程時間約7分鐘。

(四) 防災指揮據點

本更新地區之消防指揮所為西南側之彰化縣政府消防局第一大隊彰化消防分隊為指揮所及臨時觀哨所。警察指揮中心則以東側警察局彰化分局大埔派出所為指揮所中心及情報收集站。

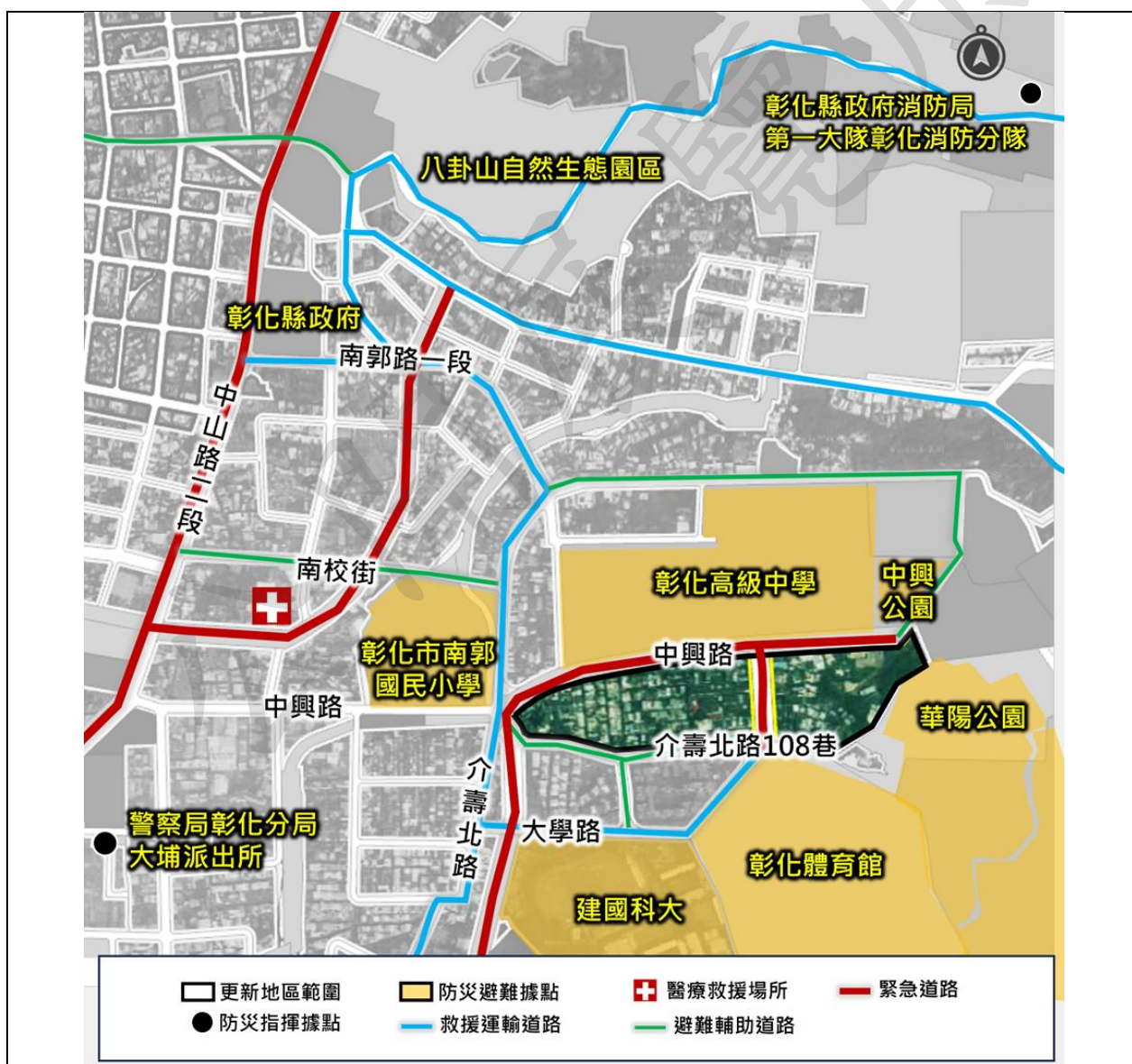


圖 17 基地都市防災、救災空間構想示意圖

伍、 其他應表明事項

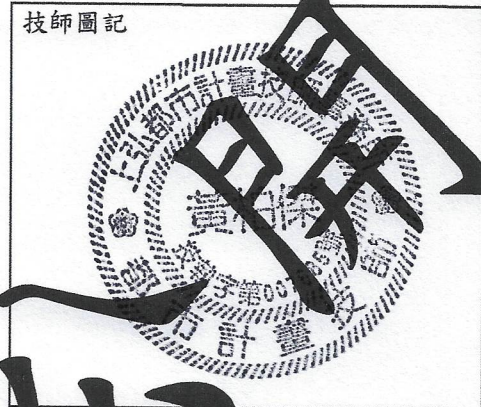
- 一、考量實務之執行，針對公有土地中縣有宿舍部分，優先作為政府主導都市更新案件類型，後續主管機關應研擬招商計畫後，依都市更新條第12、37條公開徵選實施者，並依同法第32條實施都市更新事業。
- 二、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

都市計畫技師圖記頁

彰化縣政府辦理之劃定彰化市介壽新村都市更新地區暨訂定都市更新計畫案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新.....等）須經都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）完成審議，經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：黃柏傑	技師執業執照證號：技執字第007685號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0174號
技師執業機構名稱：上弘都市計畫技師事務所	

技師圖記



技師簽章：

黃柏傑

日期：

114.8.8